

# Exposé

## *über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6.1 – 6.5*



### *Im Dachgeschoss des Gebäudes Triptiser Straße 1 in Neustadt/Orla*

Auftraggeber: **Amtsgericht Rudolstadt, Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt**

Art des Objektes: **Wohnhaus – hier Eigentumswohnung**

<b>Grundbuchamt</b>	Amtsgericht Pößneck	
<b>Grundbuch von</b>	Neustadt	Blatt 2668 Wohnungsgrundbuch
<b>Gemarkung</b>	Neustadt	
<b>Nr. des Flurstückes</b>	1467/4	
<b>Flurstücksgröße</b>	1.626 m <sup>2</sup>	

→ davon 1205/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bez. mit Nr. 6.1 bis 6.5, im DG links, Sondernutzungsrecht an Nr. 0.6 bez. Kellerraum, Sondernutzungsregelung bezüglich PKW-Stellplatz sowie Carport

**Auftrag vom:** 28. August 2023  
**Tag der Ortsbesichtigung:** 27. September 2023  
**Zweck der Gutachten-  
 erstellung:** Feststellung des Verkehrswertes  
 für eine Zwangsversteigerung

<b>Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag:</b>	<b>27. September 2023</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>28.600,00 €</b>

### Lage und Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit rd. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im DG eines zweigeschossigen Wohnhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Der Wohnung ist ein Kellerraum und ein Carport-Stellplatz im Hof zugeordnet. Ein großer Garten ist gemeinschaftlich zu nutzen. Am Stichtag steht die 2-Raum-Wohnung leer. Das Grundstück befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Neustadt an der Orla.

Gemeinde:	Stadt Neustadt an der Orla, ca. 9.022 Einwohner
Infrastruktur:	durchschnittlich bis gut; im Umkreis einiger hundert Meter mehrere Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungen, Arztpraxen vorhanden, nächste Bundesstraße (B 281) ca. 1,1 km, Autobahnanschluss (A 9) ca. 9 km entfernt
ÖPNV:	Bus- und Bahnanschluss (unweit vom Objekt)
Art der angrenzenden Bebauung in der Straße bzw. Ortsteil:	gewerbliche Nutzungen (Handel, Werkstatt) und Wohnnutzungen, meist freistehende Bebauung
Belastungen:	zeitweise erhöhte Verkehrsbelastung, Lärmbelastung vom benachbarten Gewerbe, Zugverkehr
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück, 1 Carportstellplatz ist der Bewertungswohnung zugeordnet
Wohnlage	insgesamt durchschnittlich

## Gestalt und Form

topographische Grundstückslage	in nördliche Richtung nur leicht fallend, auf dem Grundstück z.T. eingeebnet, mit Stützmauern und kleinen Böschungen ausgeglichen
Form des Grundstückes	langgestreckt, schmal
mittlere Tiefe:	ca. 105 m
Straßenfrontlänge:	„Triptiser Straße“ im Süden ca. 21 m
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung ist nach Katasterkarte nur lokal vorhanden, das Wohngebäude und der Carport sind aber sehr grenznah errichtet; es besteht aber Grenzbebauung des westlichen Nachbarn; Einfriedungen aus Zäunen, Hecken und Mauern sind vorhanden

## Erschließung

ortsüblich (Wasser/Abwasser, Lichtstrom, Telefon, Erdgas; direkte Zufahrt, Zugang von einer Ortsstraße)

## Rechtliche Gegebenheiten

Grundbucheintragungen: nicht wertrelevant  
 Bauplanungsrechtliche Einstufungen: im Flächennutzungsplan in gemischte Baufläche  
 Denkmalschutz: nicht zutreffend

## 5. Gebäudebeschreibung

**Wohnhaus:** zweigeschossig, ausgebautes DG, voll unterkellert, Wohnung Nr. 6.1 – 6.5 im DG, mit 6 Wohneinheiten, Baujahr um 1900, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen ca. 1994/1995 – 1998

## Bauweise und Zustand:

Bauart/-stil:	traditionell, Gründerzeit
Umfassungswände:	Mauerwerk, evtl. z.T. auch Fachwerk, aufsteigende Feuchtigkeit
Fassade:	Sichtmauerwerk, Beschädigungen
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbau, in Wohnung 6 auch Stützen der Dachkonstruktion

Wärmedämmung:	entspricht augenscheinlich z.T. nicht heutigen Anforderungen
Geschossdecken:	KG massiv, ab EG Holzbalkendecken
Fußböden:	KG Terrazzoplatten, Ziegelpflaster, Hausflur Steinzeug, in Wohnung 6 Textilbelag – verbraucht, Keramikplatten – stark gerissen, aufgewölbt
Treppe:	massiv und Holztreppe, kein Aufzug
Innenausbau:	geputzt, Anstriche, Risse, Putzschäden, aufsteigende Feuchtigkeit, in Wohnung 6 Raufaser, farbliche Anstriche, lokal Risse, Farbunterschiede, Bad gefliest – Bohrlöcher
Fenster:	Wärmedämmfenster, Kunststoffrahmen, in Wohnung 6 Dachflächenfenster mit Holzrahmen – große Feuchterückstände
Türen:	verglaste Haustür, sonst Röhrenspan, furniert, in Wohnung 6 leichte Beschädigungen, klemmt im Bad
Heizung:	Warmwasserpumpenheizung, Erdgasfeuerung, in Wohnung 6 Plattenheizkörper
Sanitäre Anlagen:	Bad in Wohnung 6 mit Waschbecken, WC, Wanne, Waschmaschinenanschluss, zentrale Warmwasseraufbereitung
Elektroanlage:	elektr. Lichtstrom, Telefon, Klingelanlage/Sprechanlage, kleine Mängel/Schäden in Wohnung 6
Dach:	steiles Walm-/Zeltdach, Holzkonstruktion, mit Kunstschiefer eingedeckt
Grundriss:	in Wohnung 6 unregelmäßige Raumgrundrisse, 1 Durchgangszimmer
Raumhöhen:	durchschnittlich
Ausstattung:	entspricht überwiegend Sanierungszeit, kleinere Mängel/Schäden, Instandsetzungs-/Renovierungsbedarf in Wohnung 6

### Allgemeiner baulicher Zustand

Das Wohngebäude befindet sich in einem dem Baujahr und der Sanierung (überwiegend ca. 1994 – 1997) nutzbaren Bauzustand. Die Ausstattung weist damit aber teilweise bereits einen älteren Standard auf bzw. entspricht dieser nicht mehr heutigen Maßgaben, z.B. energetisch. Lokal sind kleinere Schäden und Mängel vorhanden, z.B. lokale Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit im KG – EG, Beschädigungen an der Fassade. Laut WEG-Verwalter sind einzelne Maßnahmen geplant, z.B. Ausbesserungen im Hausflur, Dämmung der DG-Decke. Die Bewertungswohnung entspricht augen-

scheinlich noch überwiegend dem zur Sanierung hergestellten Standard. Lokale Schäden und Abnutzungen sind feststellbar, z.B. starke Rissbildungen, aufgeschüsselte Fußböden, lokal beschädigte Verkleidung, verbrauchte Fenster, kleine Mängel an den Installationen und den Malerarbeiten. Vor einer Neuvermietung sind Instandsetzungen erforderlich.

**Carport:** Baujahr geschätzt um 2000, 1 Stellplatz als Sondernutzungsregelung der Wohnung zugeordnet

**Außenanlagen:** befestigter Hof und Zufahrt, mit Absenkungen, Einzäunung, kleiner Vorgarten, großer begrünter Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung, Geräteschuppen

### **Wertermittlung**

#### Voraussetzungen:

Bodenwert:	Bodenrichtwert 30,00 €/m <sup>2</sup> → angepasster Bodenwert 29,10 €/m <sup>2</sup> Bodenwert MEA: 5.700,00 €
Wohnfläche:	49,68 m <sup>2</sup> (lt. Aufmaß)
Mieterträge:	derzeit Leerstand → abgeleitete marktübliche Miete (unter Berücksichtigung von Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen) 5,90 €/m <sup>2</sup> , monatlich Carportstellplatz 20,00 €/Monat
Bewirtschaftungskosten:	geschätzt rd. 29 % der Grundmiete
Liegenschaftszins:	geschätzt 4,0 %
wirt. RND:	geschätzt 30 Jahre

### **Ergebnisse**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	47.800,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	
- Reparaturrückstau	<u>- 19.200,00 €</u>
Ertragswert/Verfahrenswert	28.600,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>28.600,00 €</b>

(i.W. achtundzwanzigtausendsechshundert)

Dies entspricht bei einer Wohnfläche von 49,68 m<sup>2</sup> rd. 576,00 €/m<sup>2</sup>. Bestünde kein Reparaturrückstau würde der Wohnflächenwert rd. 962,00 €/m<sup>2</sup> betragen.

